

Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS

Oramavej 4
9000 Aalborg

CVR-nr. 18 68 74 02

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. marts 2018

Rene Steinfeldt Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	11
Balance 30. september	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. januar 2018

Direktion

Rene Steinfeldt Sørensen

Bruno Benzon

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 6, hvoraf fremgår, at der er usikkerhed forbundet med indregning og måling af kapitalandele og mellemregning i en tilknyttet virksomhed.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 4. januar 2018

Revicor
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen
Registeret revisor
MNE-nr. mne4334

Selskabsoplysninger

Selskabet	Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS Oramavej 4 9000 Aalborg
	Telefon: 22 21 88 00
	CVR-nr.: 18 68 74 02
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
	Hjemsted: Aalborg Kommune
Direktion	Rene Steinfeldt Sørensen Bruno Benzón
Revision	Revicor Godkendt revisionsanpartsselskab Hobrovej 317 9200 Aalborg SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og drift af fast ejendom, handel og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i det tilknyttede selskab Casa Bellevue ApS, udtrykt usikkerhed ved indregning af et datterselskab, denne usikkerhed giver afsmittende effekt ved indregning af Casa Bellevue ApS i Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS. Der henvises til note 6

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 207.627, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.887.984.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat udgør lejeindtægter med fradrag af ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af lokaler, indregnes i resultatopgørelsen med den del der vedrører regnskabsåret og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter er de omkostninger der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	8.200 tkr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		509.290	31.314
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		509.290	31.314
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-18.019	-1.704
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		491.271	29.610
Resultat før finansielle poster		491.271	29.610
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-8.800	-12.879
Finansielle indtægter	2	12.763	222.815
Finansielle omkostninger		-287.607	-77.749
Resultat før skat		207.627	161.797
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		207.627	161.797
Overført resultat		207.627	161.797
		207.627	161.797

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>12.337.175</u>	<u>9.045.326</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>12.337.175</u>	<u>9.045.326</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>578.241</u>	<u>587.041</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>578.241</u>	<u>587.041</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.915.416</u>	<u>9.632.367</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.175	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.966.060	1.964.096
Andre tilgodehavender		0	22.569
Periodeafgrænsningsposter		<u>36.201</u>	<u>27.510</u>
Tilgodehavender		<u>2.012.436</u>	<u>2.014.175</u>
Værdipapirer		<u>30.300</u>	<u>19.500</u>
Værdipapirer		<u>30.300</u>	<u>19.500</u>
Likvide beholdninger		<u>1.317</u>	<u>22.658</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.044.053</u>	<u>2.056.333</u>
Aktiver i alt		<u>14.959.469</u>	<u>11.688.700</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>3.687.984</u>	<u>3.480.358</u>
Egenkapital	5	<u>3.887.984</u>	<u>3.680.358</u>
Banker		8.094.697	1.816.366
Kreditinstitutter		0	6.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.718	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.600.000	0
Anden gæld		99.221	68.656
Periodeafgrænsningsposter		138.679	5.400
Deposita		<u>127.170</u>	<u>117.920</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.071.485</u>	<u>8.008.342</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.071.485</u>	<u>8.008.342</u>
Passiver i alt		<u>14.959.469</u>	<u>11.688.700</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter m.v.	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Der udbetales ikke vederlag til direktionen.

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.964	442
Andre finansielle indtægter	<u>10.799</u>	<u>222.373</u>
	<u>12.763</u>	<u>222.815</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsej endomme</u>
Kostpris 1. oktober 2016	9.047.030
Tilgang i årets løb	<u>3.309.868</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>12.356.898</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	1.704
Årets afskrivninger	<u>18.019</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>19.723</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>12.337.175</u>

Noter til årsrapporten

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. oktober 2016	2.125.000	2.125.000
Kostpris 30. september 2017	2.125.000	2.125.000
Værdireguleringer 1. oktober 2016	-1.537.959	-1.525.080
Årets resultat	-8.800	-12.879
Værdireguleringer 30. september 2017	-1.546.759	-1.537.959
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>578.241</u>	<u>587.041</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Casa Bellevue ApS	Aalborg	100%

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	200.000	3.480.357	3.680.357
Årets resultat	0	207.627	207.627
Egenkapital 30. september 2017	<u>200.000</u>	<u>3.687.984</u>	<u>3.887.984</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele i Casa Bellevue ApS er indregnet efter indre værdis metode til tkr. 578 og tilgodehavende tkr. 1.966 er indregnet til nominal værdi.

Der er i det tilknyttede selskab Casa Bellevue ApS udtrykt usikkerhed ved indregning af et datterselskab, denne usikkerhed har afsmittende effekt ved indregning af Casa Bellevue ApS i Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS.

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.